

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	2
4.1 – Metodologia	2
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Banco Santander (brasil) S.a.
Doutor Eduardo Augusto Mendonça de Almeida.

DATA: 19/08/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 49.918 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, que foi penhorado 50% nos autos do Processo nº 0105898-13.2011.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

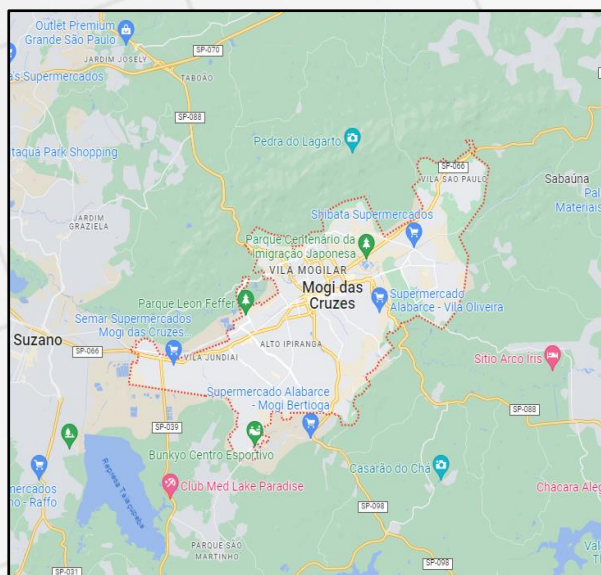
Localização: Campo Grande, Mogi das Cruzes, SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 49.918 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 94.731,00m² de área total.

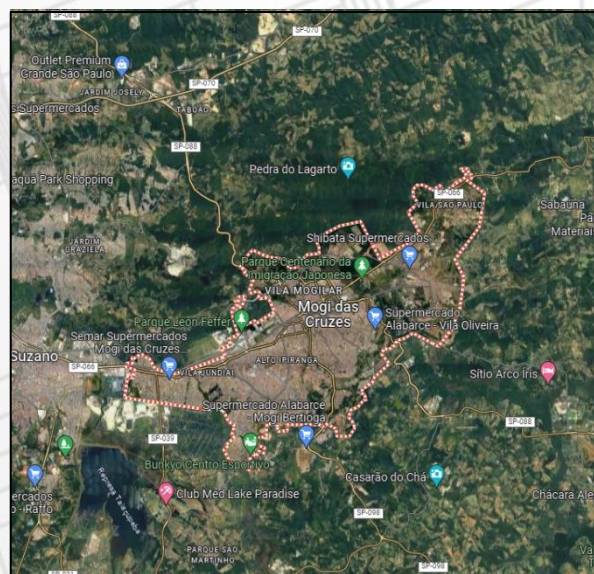
Descrição do bem: Uma área de terras com 94.731,00m², situado no local denominado Campo Grande, Bairro Vargem Grande, zona rural do distrito de Taiaçupeba, no município e comarca de Mogi das Cruzes.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Lote/Terreno à Venda, 115000 m² por R\$ 500.000

Imóvel / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Mogi das Cruzes / Jardim Aracy

Comprar R\$ 500.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aracy-bairros-mogi-das-cruzes-115000m2-venda-R\\$500000-id-2624367811/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aracy-bairros-mogi-das-cruzes-115000m2-venda-R$500000-id-2624367811/)

Elemento comparativo nº 2



Rural - 25000m² - 3 Quartos - 2 Vagas

Imóvel / Venda / SP / Rural - 25000m² - 3 Quartos - 2 Vagas

Venda R\$ 549.290

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-em-estrada-mogi-quatinga-quatinga-mogi-das-2983646605.html>

Elemento comparativo nº 3



Rural - 200m² - 8 Quartos - 10 Vagas

Imóvel / Venda / SP / Rural - 200m² - 8 Quartos - 10 Vagas

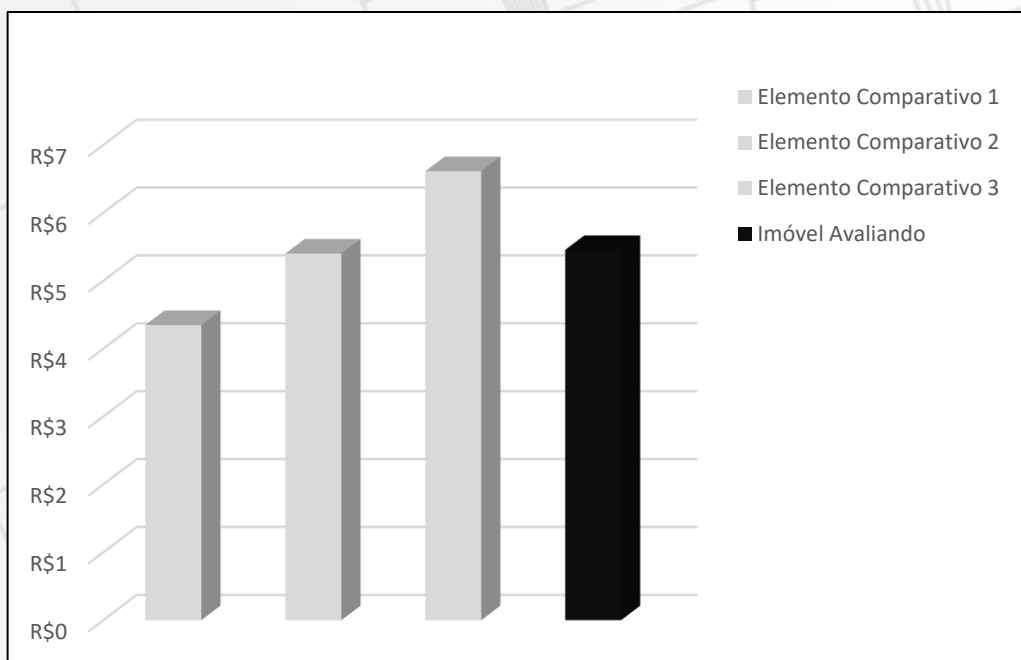
Venda R\$ 650.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/viver-bem-sitio-no-bairro-quatinga-mogi-das-2973939793.html>

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4,35** (quatro Reais e trinta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5,40** (cinco Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6,61** (seis Reais e sessenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5,45** (cinco Reais e quarenta e cinco centavos).

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(94.731,00m² de área total x R\$ 5,45)
=
<u>R\$ 516.713,60</u>
(quinhentos e dezesseis mil, setecentos e treze Reais e sessenta centavos)
Agosto de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 5,45**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 516.713,60**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

